

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2017

Beretning

Perioden fra d. 7. juni 2017 til d. 25. august 2017.

	Indholdsfortegnelse
1.	Den politiske situation
2.	Den samfundsøkonomiske situation
3.	Lovforslag ”Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., (Fleksibel kommunal anvisningsret, etablering af udslusningsboliger i almene ældreboliger, forenkling af krav til indretning af nybyggeri, afhændelse og nedrivning af almene boliger m.v.)
4.	Forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer
5.	Udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje (Friplejeboliger i lejede lokaler)

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2017

1. Den politiske situation

I tabellen nedenfor er valgresultat ved Folketingsvalget d. 18. juni 2016 sammenlignet med de seneste opinionstal. "Blå blok" bestående af Venstre, Dansk Folkeparti, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti opnåede ved valget flertal.

		EL	SF	SD	R	K	KD	V	DF	NB 1)	LA	Å	Øv.	Sum
Valget 2015	18/6 2015	7,8	4,2	26,3	4,6	3,4	0,8	19,5	21,1	0	7,5	4,8	-	100
Epinion	24/5 2016	8,2	4,7	26,8	5,0	2,9	-	17,0	21,1	0	8,2	6,0	-	100
Epinion	23/5 2017	8,8	4,2	28,2	5,4	4,6	-	17,0	18,1	0	6,3	6,0	-	100
Epinion	14/6 2017	9,0	4,6	28,6	5,0	3,4	-	18,1	18,2	0	5,8	5,5	-	100

Note. Kilde: Epinion, DR. 1) NB står for "Nye Borgerlige"

Epinions indeks er lavet på baggrund af i alt 1.613 gennemførte interview med repræsentativt udvalgte danskere på 18 år og derover. Den maksimale usikkerhed på de overordnede resultater er +/- 2,5 procentpoint. Interviewene er gennemført i perioden fra den 7. juni til den 14. juni 2017. OBS: I indekset spørges kun til opstillingsberettigede partier, derfor har respondenterne ikke kunnet vælge Kristendemokraterne. Blokkenes styrkeforhold er beregnet for de partier, der er over spærregrænsen. Derfor kan opgørelsen ikke direkte sammenlignes med partiernes stemmeandele. I indekset spørges der kun til opstillingsberettigede partier. Derfor optræder Kristendemokraterne ikke i visninger efter juni 2015 og Alternativet ikke i visninger før 24. marts 2015.

Målingen viser, at SF har fået en lille fremgang i forhold til valget og sidste måling. SD og EL bevarer deres store fremgang. Den såkaldte røde blok har kun flertal sammen med RV, hvilket erfaringsmæssigt låser den fremtidige boligpolitik med et evt. rødt flertal i mange brede forlig. Det røde flertal (incl. RV og Å) er vokset en smule fra 53,3 % ved sidste måling til 53,7 % af stemmerne, blå blok får nu kun 46,3 % af stemmerne.

Af de vælgere, der stemte på Socialdemokraterne ved folketingsvalget i 2015, ville 86 procent stemme på Socialdemokraterne nu, 3 procent på Enhedslisten og 3 procent på Radikale Venstre. Af de vælgere, der stemte på Venstre ved folketingsvalget i 2015, ville 78 procent stemme på Venstre nu, 6 procent på Socialdemokraterne og 5 procent på Dansk Folkeparti. Af de vælgere, der stemte på Dansk Folkeparti ved folketingsvalget i 2015, ville 77 procent stemme på Dansk Folkeparti nu, 8 procent på Socialdemokraterne og 7 procent på Venstre.

Skatteboligaftalen har ikke rykket afgørende ved vælgertilslutningen til partierne.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2017

2. Den samfundsøkonomiske situation

Efterårets forhandlinger om finansloven og justeringer af SU'en, en skattereform og VLAK-regeringens første finanslov er nogle af de ting, der venter forude. På boligfronten har den liberale regering nedsat et udvalg, der skal se på konsekvenserne, hvis andelsboliger og privat udlejede lejligheder omdannes til ejerlejligheder. Boligskatteaftalen endte med en stor gave til boligejerne, og nogle bevingede ord om ”lad os se, hvordan det går” i aftalen for lejerne.

Regeringen arbejder med liberale politikker, ikke bare på boligområdet, men også når regeringen vil sende DSB i udbud, beskære DR og holde den offentlige vækst helt nede på 0,3 pct. – altså mindre end, hvad det kræver, hvis den offentlige service skal følge med udviklingen i befolkningen. Regeringens 2025-plan indeholder desuden en række hensigtsklæringer om bl.a. lavere skat.

Ifølge tal fra Finansministeriet vil et niveau for væksten i det offentlige forbrug på kun 0,3 pct. om året i perioden 2018-2025 medføre en reduktion i antallet af offentligt ansatte med 13.000 fuldtidsansatte i 2025 sammenlignet med niveauet i dag. Fordeles reduktionen af offentligt ansatte jævnt udover serviceområderne, vil det medføre, at der skal skæres 3.300 fuldtidsansatte inden for sundhedsvæsenet, 4.200 inden for børnepasning og ældrepleje mm., samt 2.500 inden for undervisning. Den varslede SU-reform og de mange udmeldinger om skattelettelse ved vi endnu meget lidt om i praksis, heller ikke planerne om, at færre skal betale topskat.

Flere analyser af AE rådet har påvist, at V- og VLAK-regeringen i de sidste 2 år har skubbet til uligheden i vores samfund. De rigeste har bl.a. fået billigere biler, tilskud til rengøring og tilbygninger i hjemmet og boligskattelettelse i form af en fastfrosset grundskyld og et kæmpe tilskud boligforbruget gennem boligskatteaftalen. Dertil har arvingerne til familieejede virksomheder udsigt til skattelettelse, og så giver staten nu større tilskud til, at man sender sine børn på privatskole. Samtidig har de fattigste i samfundet fået et kontanthjælpsloft og en integrationsydelse, som betyder, at de i forvejen pressede familier bliver endnu mere pressede, og at Danmark vil se en fordobling af børnefattigdommen de kommende år.

I regeringens 2017 aftale med kommunerne i 2016 var der besparelser på 1,7 mia. kr. i kommunerne frem mod 2020. Flere ældre og en øget tilstrømning af flygtninge betød et stort udgiftspres på kommunerne på 7,4 mia. kr. over de kommende år. Kommunerne manglede derfor umiddelbart 9,1 mia. kr. for at kunne opretholde velfærden. I regeringens juli 2017 aftale for 2018 med kommunerne blev der (måske på grund af det forestående kommunevalg) rum til både skattelettelse og en smule højere velfærd i kommunerne i 2018.

Kommuneaftalen for 2018 skal blandt andet finansieres ved en række effektiviseringstiltag, såsom afbureaukratisering og regelforenkling, styrket samarbejde om fællesoffentlige indkøb og tværkommunale samarbejder omkring bogholderi og løn. Herudover indeholder aftalen også en pulje, som skal hjælpe skattelettelse for samlet 250 millioner kroner på vej.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2017

3. Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., (Fleksibel kommunal anvisningsret, etablering af udslusningsboliger i almene ældreboliger, forenkling af krav til indretning af nybyggeri, afhændelse og nedrivning af almene boliger m.v.)

Den 4. juli 2017 fremsatte Transport-, bygnings- og boligminister, Ole Birk Olesen (LA), et lovforslag i indledende høring.

Forslaget angår forskellige tiltag for at nedsætte omkostningerne i den almene boligsektor, herunder at nybyggeri skal leve op til færre bygningsmæssige krav og at udslusningsboliger skal kunne oprettes blandt ældreboliger. Dertil kommer der en kodificering af ministeriets praksis ved afhændelse og nedrivning af almene afdelinger.

Vi afgav høringssvar d. 8. august 2017. Høringssvaret kan læses nedenfor:

”Høringssvar – Lejernes Landsorganisation i Danmark – billige boliger”.

Lejernes Landsorganisation i Danmark takker for at have fået lovforslag ” Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., (Fleksibel kommunal anvisningsret, etablering af udslusningsboliger i almene ældreboliger, forenkling af krav til indretning af nybyggeri, afhændelse og nedrivning af almene boliger m.v.)” i høring.

Forslaget angår forskellige tiltag for at nedsætte omkostningerne i den almene boligsektor, herunder at nybyggeri skal leve op til færre bygningsmæssige krav og at udslusningsboliger skal kunne oprettes blandt ældreboliger. Dertil kommer der en kodificering af ministeriets praksis ved afhændelse og nedrivning af almene afdelinger.

Vedrørende ændringer i krav til boligstandard.

Lejernes Landsorganisation kan ikke støtte, at der slækkes på boligkravene. Lejerbevægelsen har historisk set kæmpet for at højne landets boligstandard, og erfaringen har været, at dette ikke sker som følge af ejerens gode hensigter, men i form af lovfæstede krav til byggeriet. Loven vil medføre at boliger fra før lovens gennemførelse vil have en højere standard end efter. Det er ikke en samfundsudvikling vi ønsker.

Det er ofte mindst omkostningstungt i det lange løb at indtænke bygningsmæssige løsninger ved opførelsen fremfor senere at foretage arbejderne. Det er billigere kun at sætte et stillads op én

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2017

gang. Det virker derfor mærkværdigt at man i ældreboliger vil slække på kravene til bygningens kørestolsvenlighed.

I forhold til at ungdomsboliger ikke længere skal have selvstændigt toilet, bad og køkken, hvis kommunalbestyrelsen dispenserer, fremgår det af lovforslagets bemærkninger, at dette skyldes hensynet til boligudgifterne, og ikke hensynet til beboerne. Hensynet til beboerne bør tillægges vægt og vi bør ikke i det enogtyvende århundrede opføre ejendomme med toilet i gården eller længere ned af gangen.

Vi har forståelse for at boligudgifterne (og som følge heraf huslejen) så høj at en stor del af lejerens SU (eller anden indkomst) går til boligudgifter, men løsningen herpå bør være at lade boligstøtte og SU-satser harmonere med boligudgifterne fremfor at lade unge mennesker bo dårligere.

Vedr. At kombinere udslusningsboliger med ældreboliger

Udslusningsboliger og ældreboliger tjener to forskellige gruppers behov. LLO forudser, at en blanding af disse to grupper kan resultere i problematiske situationer: Udslusningsboliger bruges når stærke sociale behov tilsiger det, og det er uklart hvordan disse sociale behov imødeses i ældreboliger. Samtidigt er det vanskeligt at se hvordan de ældres behov til blandt andet tryghed tilgodeses ved at indføre beboere som ikke er ældre, og som har stærke sociale behov.

Lovforslagets bemærkninger fokuserer alene på udlejningsvanskeligheder for ældreboligerne, men ikke beboernes behov, eller den forventelige påvirkning lovforslaget måtte medføre hos beboerne.

Vedr. Nedrivning og afhændelse af almene boliger.

LLO finder det positivt at den nuværende praksis kodificeres, ud fra retssikkerhedsmæssige hensyn.

Vi er dog ikke tilfredse med, at både afhændelse og salg kan ske imod de berørte beboeres protester (et flertal af lejerne i boligafdelingen). De berørte beboere bør beslutte deres egen skæbne, og gives vetoret i disse sager. Der bør ligeledes stilles krav til at beboerne får klarhed

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2017

over hvilke erstatningsboliger, der tilbydes, således at beslutningen er udtryk for en rationel afvejning af sin nuværende og eventuelt kommende boligsituation, og denne kan foretages på et så oplyst grundlag som muligt.

Vi finder endvidere at begrundelsen for ”at give et socialt område et løft” (jf. den foreslåede § 27, stk. 3, og § 28 stk. 3) et upræcist kriterium, som man kan frygte vil blive brugt vilkårligt.

På den baggrund kan LLO ikke støtte de nævnte dele af lovforslaget i sin nuværende form.

Med venlig hilsen

Lejernes Landsorganisation i Danmark

Helene Toxværd

Landsformand.

Forslaget er endnu ikke sat til førstebehandling i Folketinget.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2017

4. forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer

Regeringen har fremsat lovforslag om at ændre byfornyelsesloven således at et større skøn overlades til kommunerne, i forhold til hvad de ønsker at byfornye og hvem der er berettiget til støtten. Den særlige beskyttelse til sparsomt befolkede områder, tages bort. Pligten til at kondemnere brand- og sundhedsfarlige beboelsesejendomme, består dog.

Vi afgav i den anledning høringssvar d. 23. august 2017
Til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen
Edvard Thomsens Vej 14
2300 København S

Sendt pr. e-mail til: Boliglov@tbst.dk

Høringssvar fra Lejernes Landsorganisation til ”forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer”.
Sagsnr.:BO0301-00003

Vi takker for at have fået lovforslaget i høring.

Lovforslagets indhold:

Ifølge Regeringen er lovforslagets overordnede formål at forenkle byfornyelseslovens anvendelses- og støttemuligheder, således at loven tilpasses de bevillingsmæssige muligheder. Endvidere vil lovforslaget bidrage til større valgfrihed for den enkelte kommune. Forenklingen vil dermed øge decentraliseringen og gøre kommunernes handlerum mere smidigt og fleksibelt i forhold til ændrede bevillingsniveauer.

Forenkling af loven indebærer, at støttemuligheder og refusionsprocenter tilpasses, så der er lige muligheder for anvendelse af beslutningstyper og byfornyelsesinstrumenter uanset bystørrelse. Disse ændringer i byfornyelsesloven har til hensigt at bidrage til større valgfrihed, skabe lige valgmuligheder for alle kommuner og gøre reglerne enkle at anvende. Lovforslaget forenkler fordelingen af midler til byfornyelse i alle dele af landet, så der uddeles en ramme til hver kommune, som den enkelte kommune selv kan råde over. Dermed ophæves de tidligere delpuljer, der skulle ansøges separat om at få del i.

Lejernes Landsorganisations (LLO) kommentarer:

Vi har sympati for ønsket om regelforenkling, men vi mener, at det er uklart hvorledes man vil sørge for at imødekomme hensynene bag den nuværende regulering. Da det ikke findes i bemærkningerne til lovforslaget, må vi slutte at dette er af mindre betydning for Regeringen.

Dette er uheldigt da hensigten bag mange af reglerne er at sikre at hele landet bliver tilgodeset, og i visse tilfælde at særlige tyndt befolkede områder har brug for en ekstra hjælpende hånd (ift. En øget refusionsgrad). Overlades dette til kommunernes skøn, kan man risikere at statens midler vil blive brugt uhensigtsmæssigt.

Det er LLO's holdning at bygningsfornyelsen, må anses for værende vigtigere end områdefornyelse etc. Det er vores frygt at man ved den påtænkte regulering kan forestille sig at kommunerne vil benytte midlerne på oprettelse af torve og pladser i stedet for at afhjælpe

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2017

forfaldne boliger i kommunen. Vi ønsker derfor at afhjælpning af brand- og sundhedsfarlige boliger gives førsteprioritet.

Det er vores erfaring som landsdækkende lejerorganisation, at der er store regionale forskelle på de problemer lejerne oplever i forskellige kommuner: I de største byer er der mange sager om lejens lovlighed, og i tyndere befolkede områder, er der store problemer med vedligeholdelseefterslæb og skimmelsvamp.

Der er endvidere stor forskel på hvor tilbøjelige kommunerne er til at kondemnere sundhedsskadelige boliger. Desværre er der ofte et stort sammenfald imellem kommuner med mange kondemnabile ejendomme, og en tilbageholdenhed med at kondemnere. Det betyder desværre at ens sager vurderes forskelligt, og dette er beklageligt.

Der er formentligt en økonomisk årsag til disse forskellige vurderinger, og den foreslåede regulering, løser ikke dette problem.

Da den foreslåede regulering ikke stiller lejerne bedre, og da den ikke løser de afgørende spørgsmål om sundhedsfarlige boliger, kan Lejernes LO ikke støtte forslaget.

Med venlig hilsen

Lejernes Landsorganisation i Danmark [...]"

Lovforslaget er ikke blevet førstebehandlet endnu.

Boligpolitisk beretning 3 kvartal 2017

5. Udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje (Friplejeboliger i lejede lokaler)

Regeringen har sendt et lovforslag om ændring af lejeloven i høring hos os d. 22. juni. Forslaget indeholder en ændring af lejelovens anvendelsesområde, således at friplejeboliger ikke længere er omfattet af lejeloven ved lejede friplejeboliger. Det er således alene forholdet imellem boligens ejer og de der driver friplejeboligen (friplejeboligselskabet), der reguleres. Forholdet imellem friplejeboligtageren og friplejeboligselskabet påvirkes ikke.

Vi afgav høringssvar d. 8. august 2017, og dette kan læses nedenfor:

”Høringssvar – Lejernes Landsorganisation i Danmark – friplejeboliger”.

Vi takker for at have fået lovforslaget ”Udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje (Friplejeboliger i lejede lokaler)” i høring.

Lovudkastet indeholder en ændring af den retlige status for hovelejekontrakten ved drift af friplejeboliger i lejede lokaler, således at sådanne lejekontrakter fremover vil være omfattet af erhvervslejeloven.

Vi noterer os, at forslaget alene har betydning for retsforholdet imellem bygningens ejer og indehaveren af friplejeboligvirksomheden. Beboerens retsstilling er derfor uændret, og de mange forringelser af lejerens almindelige retsstilling (jf. friplejeboliglovens § 34), er uændrede. Det er beklageligt, at man ønsker at fastholde de mange undtagelser fra lejelovens udgangspunkt, uanset at denne lovændring ikke forringer dette.

Den forventelige konsekvens ved en overgang fra en reguleret leje, til en der baseret på markedsleje efter erhvervslejeloven, må være at lejen må antages at blive højere. Udlejer har således en interesse i at leje ud til friplejeboliger fremfor direkte til beboelseslejere. Man kan frygte, at udlejer vil være mindre tilbøjelig til at leje beboelseslejemål ud til lejere, og at udbuddet af almindelige lejeboliger bliver mindre.

Samlet set ser forslaget ud til at medføre en højere leje i hovedlejerforholdet, samt en mulighed for at udlejer kan leje ud på mere gunstige vilkår til særlige lejere. Vi kan af disse årsager ikke støtte lovforslaget.

Med venlig hilsen
Lejernes Landsorganisation i Danmark
Helene Toxværd
Landsformand”

Lovforslaget er endnu ikke fremsat.